

MARCOS SILVESTRE DA SILVA BORGES

HABITAÇÃO E URBANISMO:

A QUESTÃO FUNDIÁRIA URBANA

no Bairro Bomsucesso no Município de Coelho Neto-MA

Atena Editora
Ano 2023

MARCOS SILVESTRE DA SILVA BORGES



HABITAÇÃO E URBANISMO:

A QUESTÃO FUNDIÁRIA URBANA

no Bairro Bomsucesso no
Município de Coelho Neto-MA

Atena
Editora
Ano 2023

Editora chefe
Profª Drª Antonella Carvalho de Oliveira
Editora executiva
Natalia Oliveira
Assistente editorial
Flávia Roberta Barão
Bibliotecária
Janaina Ramos
Projeto gráfico
Camila Alves de Cremo
Ellen Andressa Kubisty
Luiza Alves Batista
Nataly Evilin Gayde
Thamires Camili Gayde
Imagens da capa
iStock
Edição de arte
Luiza Alves Batista

CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS APLICADAS

Habitação e urbanismo: a questão fundiária urbana no bairro Bomsucesso no Município de Coelho Neto-MA

Diagramação: Nataly Evilin Gayde
Correção: Flávia Roberta Barão
Indexação: Amanda Kelly da Costa Veiga
Revisão: O autor

Autor: Marcos Silvestre da Silva Borges

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

B732 Borges, Marcos Silvestre da Silva
Habitação e urbanismo: a questão fundiária urbana no bairro Bomsucesso no Município de Coelho Neto-MA / Marcos Silvestre da Silva Borges. – Ponta Grossa - PR: Atena, 2023.

Formato: PDF
Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader
Modo de acesso: World Wide Web
Inclui bibliografia
ISBN 978-65-258-2022-4
DOI: https://doi.org/10.22533/at.ed.224232911

1. Urbanização - Coelho Neto/MA. I. Borges, Marcos Silvestre da Silva. II. Título.

CDD 363.5098121

Elaborado por Bibliotecária Janaina Ramos – CRB-8/9166

Atena Editora
Ponta Grossa – Paraná – Brasil
Telefone: +55 (42) 3323-5493
www.atenaeditora.com.br
contato@atenaeditora.com.br

CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS APLICADAS

DECLARAÇÃO DO AUTOR

O autor desta obra: 1. Atesta não possuir qualquer interesse comercial que constitua um conflito de interesses em relação ao conteúdo publicado; 2. Declara que participou ativamente da construção dos respectivos manuscritos, preferencialmente na: a) Concepção do estudo, e/ou aquisição de dados, e/ou análise e interpretação de dados; b) Elaboração do artigo ou revisão com vistas a tornar o material intelectualmente relevante; c) Aprovação final do manuscrito para submissão.; 3. Certifica que o texto publicado está completamente isento de dados e/ou resultados fraudulentos; 4. Confirma a citação e a referência correta de todos os dados e de interpretações de dados de outras pesquisas; 5. Reconhece ter informado todas as fontes de financiamento recebidas para a consecução da pesquisa; 6. Autoriza a edição da obra, que incluem os registros de ficha catalográfica, ISBN, DOI e demais indexadores, projeto visual e criação de capa, diagramação de miolo, assim como lançamento e divulgação da mesma conforme critérios da Atena Editora.

DECLARAÇÃO DA EDITORA

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pelo dom da vida e por me dar forças para continuar em frente e não desistir. Agradeço também em especial a minha querida esposa Mônica Santos Borges que tanto me apoiou e incentivou nessa longa jornada acadêmica.

Quero também prestar os meus agradecimentos a minha tutora à distância e mentora Márcia Fernanda Pereira Gonçalves, que também contribuiu para minha aprendizagem e muito me ajudou e apoiou nesta trajetória acadêmica. Agradeço em especial também a Elenilza Rodrigues dos Santos, assistente do Curso de Geografia, que sempre me auxiliou e foi compreensível na minha necessidade de mudança de polo e me incentivou a continuar neste curso.

Agradeço a minha orientadora, a Professora Me Adriana Araújo Coelho, que contribuiu para a construção do meu Trabalho de Conclusão de Curso. Presto minhas homenagens e agradecimentos a tutora Maria Áurea Mascarenhas Cruz do Polo de Coelho Neto-MA, a tutora Maria da Conceição dos Santos Moreira do Polo de Balsas-MA, a professora Vanessa Nunes da UEMA de Balsas-MA e também ao tutor Erivam Rodrigues da Silva do Polo de Lago da Pedra-MA. Vocês são grandes educadores, grandes profissionais e amigos.

Enfim meus sinceros agradecimentos também aos meus colegas do polo de Balsas, Lago da Pedra e Coelho Neto pela troca de experiências, vivências e conhecimento construido durante o percurso do Curso de Licenciatura em Geografia. Vocês foram grandes colegas e amigos nessa jornada !

"As cidades são sistemas vivos, feitos, transformados e experimentados por seres humanos (...) os cidadãos são as raízes da cidade". Manuel Castells

RESUMO

Este trabalho acadêmico teve como objetivo analisar e compreender a questão fundiária urbana no Bairro Bomsucesso no Município de Coelho Neto-MA e assim verificar como está a regularização fundiária desse logradouro. Dessa forma para subsidiar a construção desse estudo foi realizada uma pesquisa bibliográfica e também uma pesquisa de campo, o material coletado foi obtido por meio de questionários, formados por perguntadas fechadas de semiestruturadas direcionadas aos moradores do Bairro Bomsucesso. Além disso, também foi elaborado um questionário com perguntas fechadas e semiestruturadas direcionadas ao Município de Coelho Neto-MA.

A realização desse estudo só veio fortalecer o entendimento de que as cidades são dinâmicas e vão crescendo muitas das vezes de forma desordenadas, portanto é importante que os gestores públicos façam um zoneamento urbano adequado, visando garantir o correto uso e parcelamento do solo, pois no Brasil ocorre o oposto, as cidades acabam crescendo de forma desordenada e assim os assentamentos urbanos são ocupados sem planejamento e organização.

Portanto o presente trabalho é fruto de uma pesquisa que buscou compreender o processo de ocupação urbana do Bairro Bomsucesso e também questionando a existência de algum projeto de regularização fundiária para este logradouro, bem como se está havendo por parte dos gestores públicos melhoria na infraestrutura do bairro, para garantir melhoria das vias, acesso aos serviços básicos como luz, água, coleta de lixo, acesso à educação, saúde e lazer.

Além disso, o presente trabalho acadêmico buscou também verificar se cada morador possui o título de posse do seu imóvel, pois a titulação representa o direito formal do morador à sua moradia, pois somente com a titulação os moradores terão os seus direitos respeitados e também poderão viver com dignidade e respeito.

PALAVRAS-CHAVE: Regularização Fundiária Urbana. Constituição Federal. Zoneamento Urbano. Estatuto das Cidades. Titulação.

ABSTRACT

This academic work aimed to analyze and understand the urban land tenure issue in the Bomsucesso neighborhood in the municipality of Coelho Neto-MA and thus verify how is the land regularization of this street. Thus, to support the construction of this study, a bibliographical research was carried out and also a field research, the collected material was obtained through questionnaires, formed by closed and semi-structured questions directed to the inhabitants of Bairro Bomsucesso. In addition, a questionnaire with closed and semi-structured questions directed to the Municipality of Coelho Neto-MA was also elaborated.

The realization of this study only strengthened the understanding that cities are dynamic and often grow in a disorderly way, so it is important that public managers carry out an adequate urban zoning, in order to ensure the correct use and parceling of the land, as in Brazil is the opposite, cities end up growing in a disorderly way and thus urban settlements are occupied without planning and organization.

Therefore, this work is the result of a research that sought to understand the process of urban occupation of Bairro Bomsucesso and also questioning the existence of any land regularization project for this street, as well as whether public managers are having an improvement in the neighborhood's infrastructure. , to ensure improvement of roads, access to basic services such as electricity, water, garbage collection, access to education, health and leisure.

In addition, this academic work also sought to verify whether each resident has the title deed to their property, as the title represents the formal right of the resident to their housing, as only with the title the residents will have their rights respected and will also be able to live with dignity and respect.

KEYWORDS: Urban Land Regularization, Federal Constitution, Urban Zoning, City Statute and Title.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO

De acordo com Ottaviano e Silva (2010, pág. 205), As questões fundiárias urbanas no Brasil não são recentes elas se perpetuaram ao longo dos últimos séculos. Isso ocorre devido o crescimento desordenado das cidades e também a ocupação irregular de áreas urbanas, que não são próprias para a moradia. Já para Freitas (2015, p. 08) as populações acabam ocupando áreas de preservação ambiental, morros, encostas, áreas de mangues e beira de rios, construindo moradias, que são assentamentos urbanos desordenados, construidos de forma irregular, que a ameçam a vida e a segurança dos seus moradores.

Muitas pessoas acabam residindo nesses locais, por não possuir uma moradia digna ou não terem condições financeiras para pagar um aluguel. Isso ocorre, porque as cidades vão crescendo de forma desordenadas e muitas das vezes não há fiscalização por parte dos poderes públicos. As ocupações desses assentamentos urbanos acontecem às margens da legislação vigente, que determina o correto uso e ocupação do solo, a necessidade do zoneamento urbano e que também normatiza a regularização fundiária urbana, para as áreas ocupadas de forma irregular.

Esses moradores acabam sendo vítimas do inchanço urbano, promovido pela falta de políticas habitacionais adequdas, pois com o encarecimento dos alugueis e passando por problemas econômicos e sociais essas pessoas acabam sendo "empurradas" para áreas as margens dos centros urbanos. Assim eles invadem terrenos, que na maioria das vezes pertecem ao poder público, mas também podem invadir áreas particulares e com isso sofrerem ameaças de despejo e reitegração de posse, através de demandas judiciais.

Quandos os espaços urbanos públicos são ocupadas de forma desordenadas e sem planejamento é necessário uma intervenção do poder público, visando garantir a regularização fundiária urbana. Essa regularização fundiária pode ocorrer conforme a Lei Federal nº 13.465/2017, que explicita a necessidade de adequação desses assentamentos urbanos consolidados, ocupados de forma desordenada.

Assim um projeto de regularização fundiária urbana pode acontecer envolvendo o Poder Público Federal, Estadual e principalmente o Poder Público Municipal. O Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR atualmente disponbiliza vários programas visando combater o *déficit* habitacional urbano e também possui programas de regularização fundiária urbana.

Para Maux (2015, p.23) a Regularização Fundiária Urbana é um processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e socias com o objetivo de incoporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial do município, visando também garantir a titulação aos seus ocupantes. Importante frisar, que as medidas jurídicas visam analisar as melhores soluções para resolução dos problemas dominiais de área privada

ou pública, em que os seus ocupantes não possui um titulo, um documento, que garante à posse.

Já as medidas urbanísticas dizem respeito às soluções para adequar os parcelamentos à cidade regularizada, como a implantação de infraestrutura essencial (calçamento, esgoto, energia, fornecimento de água), decorrentes dos loteamentos implantados sem atendimento das normas legais. A realocação de moradias em face de estarem em locais sujeito a desmoronamento, enchentes, em locais contaminados, insalubres, entre outros,também entra nesse aspecto. (Prefeitura Municipal de Euzébio (2021)

De acordo com a Lei Federal nº Lei 13.465/2017, as medidas ambientais buscam superar o problema dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente. As medidas sociais, por sua vez, dizem respeito às soluções dadas à população beneficiária, especialmente nas ocupações por famílias de baixa renda (mas não excluindo as demais populações), de forma a propiciar o exercício digno do direito à moradia e à cidadania, proporcionando qualidade de vida.

Diante disso, o presente trabalho acadêmico teve como objetivo investigar o processo de ocupação da área urbana denominada Bairro Bomsucesso no Município de Coelho Neto-MA e verificar se há algum projeto de regularização fundiária do referido núcleo urbano informal consolidado, além de compreender o processo de ocupação desse assentamento urbano, analisar as questões jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que estão presente nesse logradouro e por fim questionar se há algum projeto de regularização fundiária urbana para essa localidade.

O estudo foi assim estruturado: sendo a Introdução o primeiro capítulo apresentando as considerações gerais do estudo. No segundo capítulo vem o referencial teórico abordando sobre a questão fundiária urbana, segundo a Constituição Federal, o direito à moradia e sua função social. Outro subtópico tratado nesse capítulo refere-se a regularização fundiária urbana, explanando a necessidade de regularização fundiária dos espaços urbanos ocupados de forma irregular. Em seguida apresenta-se como subtópico as diretrizes para regularização fundiária urbana e também em continuidade a necesidade de um projeto urbanistico para esse logradouro.

Dando continuidade ao capítulo foi abordado as competências do município na implementação de uma politica pública de regularização fundiária urbana eficiente e eficaz. Além disso, no presente capítulo também é abordado os instrumentos de regularização fundiária e as zonas de interesses sociais – ZAIS. Finalizando o capítulo foi abordado o programa de regularização fundiária – Reurb e a necessidade de legitimação e posse dos moradores, que residem no Bairro Bomsucesso.

No capitulo 3 destaca-se a metodologia do trabalho, da pesquisa de campo, a respeito dos aspectos metodológicos, o tipo de pesquisa utilizado, o universo e amostra e a coleta de dados da pesquisa.

Já no capitulo 4 apresentam-se os resultados e discussões, a exposição dos resultados da pesquisa de campo, tratadas as informações para que as mesmas tragam bastante clareza no momento da exposição dos resultados para análise e interpretação. No capitulo 5 vem a conclusão do estudo como fechamento do trabalho.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 A QUESTÃO FUNDIÁRIA URBANA SEGUNDO A CONSTITUIÇÃO FEDERAL

A Constituição Federal e a Lei Federal nº 13.465/2017 destacam o direito à moradia e a importância e necessidade da implementação de uma reforma fundiária urbana, visando garantir aos moradores o direito a uma moradia digna e também melhoria na qualidade de vida dos seus habitantes. Para isso é necessário a implementação de uma infraestrutura adequada e que promova o bem-estar aos seus moradores O Brasil possui um ordenamento jurídico estruturado, que garante a todos os cidadãos o direito à moradia. Portanto para que seja cumprido o que propõe a Constituição Federal, O Estatuto das Cidades e também a Lei Federal nº 13.465/2017 é necessário garantir a implementação de uma regularização fundiária urbana nos assentamentos urbanos consolidados e ocupados de forma desordenada .

A Constituição Federal de 1988 estabelece o seu artigo 5º que:

> “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

A Carta Magna assegura que a moradia é um direito social. No seu artigo 23º fica estabelecido que: “É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, no seu inciso IX: “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”. (1988, pág. 05)

A Constituição Federal de 1988 assegura moradia à população, porém na prática percebe-se que em todo o Brasil, há um grande *déficit* habitacional. Muitas pessoas não têm onde morar ou não possuem recursos financeiros para pagar um aluguel. Diante de tal situação muitas pessoas acabam invadindo áreas urbanas públicas e até privadas para estabelecer suas moradias, uma forma de garantir sua sobrevivência no espaço urbano onde residem.

O Ministério do Desenvolvimento Regional-MDR têm se dedicado a implementação de políticas públicas, visando combater o *déficit* habitacional, o próprio MDR declara que:

> De acordo com os dados revisados pela Fundação João Pinheiro, ano base de 2019, o *déficit* habitacional em todo o Brasil está em 5,8 milhões de moradias. O estudo também apresenta uma tendência de aumento no déficit. Uma das causas para esse crescimento é o ônus excessivo com aluguel urbano, hoje caracterizado como o principal componente do déficit. Nos quatro anos considerados pelo estudo, o número de casas desocupadas por conta do valor alto do aluguel saltou de 2,814 milhões em 2016 para 3,035 milhões em 2019. BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR, 2021.

As invasões em loteamentos urbanos estão presentes nas grandes e médias cidades brasileiras, ou seja trata-se de um problema que envolve um direito elementar à moradia. Para Monteiro (2017, p. 23) essas invasões estão ligadas diretamente a outros problemas sociais como: o desemprego, a pobreza, a falta de politicas públicas para promoção da habitação, a falta de um adequado planejamento urbano. Portanto é importante que haja em todas as cidades brasileiras um planejamento urbano, visando garantir o uso e parcelamento do solo e por último, que promova a regularização fundiária urbana.

Essas áreas urbanas, que sofreram invasão ao longo do tempo e não foram devidamente regularizadas, pelo poder público passam a crescer de forma desordenada, sem planejamento urbano. Assim nesses locais faltam rede elétrica adequada, rede de água e esgoto, coleta de lixo e não há pavimentação das ruas.

Devido a esses problemas, os espaços urbanos tradicionais como: praças, avenidas, escolas públicas, bibliotecas, ginásio não são instalados nesses locais e com isso a comunidade sofre com a falta de infraestrutura mínima, para garantia de uma melhor qualidade de vida.

Portanto a própria Constituição Federal garante no seu artigo 182 a implementação de uma politica urbana: "A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, e que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes". (1988, p. 358) De acordo com o normativo jurídico o Plano Diretor é obrigatório para as cidades com mais de 20 mil habitantes.

Dessa forma percebe-se a função social da propriedade urbana, que deve ser garantida, através da implementação de uma politica urbana em cada município brasileiro e da necessidade da aprovação de um Plano Diretor, que contemple o desenvolvimento urbano e o crescimento populacional da cidade.

A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, mais conhecida como o Estatuto das Cidades estabelece no seu artigo 1º e Parágrafo Único, as normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Portanto o arcabouço jurídico brasileiro estabelece o direito à habitação e determina a União, Estados e Municípios a implementação de políticas públicas, que promovam a reforma fundiária urbana, a redução de invasões e loteamentos irregulares e também a implementação de uma politica urbana, que estabeleça moradia digna, com infraestrutura adequada aos seus moradores.

Dessa forma fica evidente a necessidade da regularização fundiária urbana, visando combater as invasões, os loteamentos irregulares e, além disso, garantir a presença do

poder público e demais agentes políticos, para que assim haja uma infraestrutura adequada para essa população e assim melhoria nos indicadores sociais.

2.2 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

As cidades crescem e se expande de forma horizontal ou vertical e por isso é importante o planejamento urbano, para que esses espaços fisicos sejam ocupados de forma ordenada, seguindo a legislação e em conformidade com os padrões técnicos urbanísiticos e ambientais. Assim para Barbosa (2019, p. 317) a regularização fundiária, entendida como um processo que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, visa minimizar as vulnerabilidades de um território ocupado de forma irregular e desordenada. O Ministério das Cidades relata através do seu Manual: Regularização Fundiária Urbana de 2009 as dimensões, que devem ser analisadas para implementação dos assentamentos urbanos irregulares:

> A dimensão jurídica da regularização fundiária visa enfrentar o problema da irregularidade dominial, referente às situações em que o morador ocupa uma terra pública ou privada sem um título que lhe dê segurança jurídica sobre essa posse. As dimensões urbanística e ambiental objetivam superar o problema dos assentamentos implantados sem o devido licenciamento e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente. A dimensão social, por sua vez, é especialmente importante nas ocupações de baixa renda, de forma a ampliar o direito à cidade, o exercício da cidadania e assegurar sustentabilidade a todo o processo de regularização fundiária. (BRASIL, Ministério das Cidades, 2019, p.17).

Nesse seguimento além do reconhecimento de direitos reais aos ocupantes, ações de âmbitos diversos em um esforço que exige o envolvimento articulado e coordenado de esferas de governo e da população, visando garantir o direito à moradia e também a melhoria da qualidade de vida da população urbana. Porém para ser implementada a regularização fundiária urbana é necessário o envolvimento de uma grande variedade de agentes.

O processo de regularização urbana ocorre em etapas e portanto os gestores públicos, cartórios, equipes técnicas e especialistas. Assim o processo de regularização é amplo e complexo, mas proporciona que os moradores de um assentamento urbano o acesso ao título, que garante o direito real sobre o lote das famílias, oferecendo segurança jurídica, redução dos conflitos fundiários, ampliação do acesso ao crédito, estímulo à formalização de empresas e o aumento do patrimônio imobiliário do País. Nesse sentido, a demarcação Urbanística à Legitimação de Posse inclui:

- Seleção do assentamento a ser objeto de demarcação urbanística
- Levantamento planialtimétrico cadastral do assentamento irregular a ser demarcado

- Notificação, pelo ente promotor da regularização, dos demais entes federados
- Encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao cartório de registro de imóveis, instruído com: (i) planta e memorial descritivo da área; planta de sobreposição do imóvel d e marcado com a situação constante no registro de imóveis; (iii) certidão da matrícula do imóvel ou transcrição da área a ser regularizada.
- Elaboração do projeto de regularização fundiária pelo ente responsável pela regularização da área
- Análise e aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Município
- Registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária no cartório de Registro de Imóveis
- Reconhecimento da posse, por meio da legitimação de posse, dos moradores cadastrados pelo poder público

(Ministerio das Cidades. Regularização Fundiária Urbana, 2011)

Para Goncalves (2009, p. 239) é importante repensar a regularização fundiária como poltica de integração socioespacial:

> O processo de regularização fundiária suscita iniciativas públicas de diferentes naturezas: em primeiro lugar, ela exige intervenções de ordem urbanística, a fim de suprimir possíveis situações que apresentem riscos às populações faveladas e permitir ulteriormente a instalação e/ou a melhoria dos serviços públicos nesses espaços. Ela possui, também, um importante aspecto administrativo de gestão do espaço, por meio das medidas voltadas para o endereçamento do bairro, o reconhecimento administrativo das ruas, a identificação dos habitantes e das construções no cadastro fiscal do município, a elaboração e o registro do Plano de Alinhamento (PAL) na prefeitura e no registro de imóveis, assim como, finalmente, a promulgação de normas urbanísticas referentes ao uso do solo. (GONCALVES, 2009 P.239)

Nessas áreas ocupadas de forma irregular não há infraestrutura, os loteamentos informais são ocupados sem a presença do poder público. Nesses locais falta planejamento urbano, melhoria na qualidade de vida da população local. Para Barbosa (2019 p.318), o acesso à qualidade de vida urbana é desigual, e além disso boa parte do território de nossas médias e grandes cidades é ocupada por assentamentos informais, vilas, loteamentos clandestinos e favelas, gerando assim vários problemas sociais.

Devido as desiguldades sociais as pessoas acabam ocupando esses espaços irregulares. Portanto se faz necessário a regularização fundiária urbana, para uma adequada ocupação desses assentamentos e a necessidade de melhoria dos padrões sanitários, urbanistícos e arquitetônicos adequados. Assim Vianna (2020, p. 15) destaca que:

> O poder público local poderá desenvolver sua própria política fundiária e habitacional, identificando em seu território as áreas que demandam regularização e classificando-as em determinadas tipologias, de acordo com a infraestrutura existente, o acesso aos bens e serviços públicos,

> a necessidades de obras de urbanização ou de contenção de riscos, a localização em áreas ambientalmente protegidas, em áreas plenamente urbanizadas pendentes de registro cartorial, e, assim, estruturar cronograma próprio de regularização fundiária para o município.

Portanto é de externa importância a implementação de uma política de regularização fundiária urbana, visando combater os problemas relacionados a ocupação irregular do solo e também promovar a regularização dos loteamentos urbanos, garantindo assim o direito à moradia para a população e também promovendo uma politica urbana eficiente e adequada aos espaços urbanos, presentes na cidade.

2.3 DIRETRIZES PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

A regularização fundiária urbana em termos gerais irá compreender quatro dimensões: juridica, urbanistíca, ambiental e social. Portanto ao implementar uma regularização fundiária urbana, o objetivo primordial é integrar os assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades. De acordo com a Lei Federal nº 11.977 de 07 de julho de 2009 os assentamentos irregulares apresentam dois tipos de irregularidades, que são: irregularidade dominial e inrregularidade urbanistícas e ambiental.

Na irregularidade dominial, o morador ocupa uma terra pública ou privada, porém não possui o título ou documentos, que garantam a ele à posse daquele terreno. De acordo com Viana (2020, p.28) A dimensão jurídica da regularização fundiária visa enfrentar o problema da irregularidade dominial, referente às situações em que o possuidor ocupa uma terra pública ou privada sem um título que lhe dê segurança jurídica sobre essa posse.

Já as irregularidades urbanisticas e ambiental refere-se a necessidade da área está em acordo com a legislação vigente e que a ocupação esteja em conformidade as leis de uso e parcelamento do solo e que as moradias sejam construidas em áreas legais e regulares.

Para Viana (2020, p. 28) a dimensão ambiental objetiva superar o problema dos assentamentos implantados sem o devido licenciamento e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente. A dimensão social, por sua vez, é especialmente importante nas ocupações de baixa renda, de forma a ampliar o direito à cidade, o exercício da cidadania e assegurar sustentabilidade a todo o processo de regularização fundiária.

Importante que o município faça o mapeamento inicial das áreas informais em seu território, classificando-as de acordo com as tipologias, no tocante a riscos, incidências ambientais, presença de infraestrutura e serviços. Esse mapeamento pode viabilizar um efetivo planejamento urbano e habitacional.

2.4 PROJETO URBANISTICO

A lei Federal nº 11.977/2009 no seu artigo 46 conceitua o processo de regularização como:

> A Regularização Fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.(...)

Assim também deverá ser realizado um levantamento físico, com vistoria do loteamento, subsidiado por imagens de satélites, drones, que possam auxiliar nos limites da ocupação e que servirão de referência para o levantamento de campo. Com essas informações servindo de subsídios deverá ser realizado um levantamento topográfico do local, visando a elaboração de um projeto urbanístico para o Bairro Bomsucesso. Esse projeto urbanístico deverá contemplar a existência de corpos d'água no local, nascentes, morros, além da existência de vegetação mais frondosa no loteamento.

Será necessário também realizar o levantamento dos equipamentos públicos e mobiliários urbanos e também avaliar as moradias presentes no local, às ruas e vielas. As pequenas cidades guardam alguns fetiches no imaginário social. Fala-se desses pequenos centros urbanos como espaço de tranquilidade, paz e segurança. Se essa foi a imagem outrora criada pelos filmes e novelas brasileiras, o mesmo não se pode dizer delas, hoje. As pequenas cidades passam a apresentar problemas das mais diversas ordens: pobreza, violência, insegurança e fragmentação espacial. (SILVA, 2019, p.49)

Será preciso propor a regularização fundiária dos imóveis, visando mensurar a dimensão de cada imóvel e pesquisar se há matricula do registro de imóveis, junto ao cartório de registro de imóveis. Esse levantamento é necessário para saber se toda área está cadastrada somente em uma matricula específica. Sendo, portanto necessário o seu desmembramento e registro individual de cada imóvel no local, num processo de regularização fundiária urbana.

Para Camargo e Vacosvski (2015, p,15) sobre a regularização fundiária e sua função social eles declaram que:

> Observamos a questão da propriedade da terra constatamos que ela perde a sua função social e passa para a questão do acúmulo de riquezas, de modo que a propriedade concentra-se nas mãos das classes dominantes, e a parcela que sobra não oferece condições regulares e legais para aqueles que a possuem".

2.5 COMPETÊNCIAS DO MUNICÍPIO

A Constituição Federal do Brasil de 1988 em seu artigo 5º consolida o entendimento de que o conceito e propriedade tem em seu conteúdo o elemento da função social da propriedade. Assim somente existe o direito de propriedade quando esta cumpre sua função social.

No ano de 2001 foi sancionado a Lei Federal nº 10.257/01, mais conhecida como Estatuto da Cidade. Nesta Lei Federal ficou estabelecido, que o Plano Diretor é o instrumento básico para direcionar a política de desenvolvimento e de ordenemamento da expansão urbana do município. No Estatuto da Cidade também está presente às funções primordiais para a promoção da regularização fundiária.

Já o Plano Diretor é uma lei municipal elaborada pelo poder público municipal, com a participação da sociedade cívil, visando estabelecer e organizar o crescimento, o funcionamento e principalmente o planejamento territorial da cidade, orientando as prioridades de investimentos.

O Estatuto das Cidades no seu artigo 1º relata que:

> O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. O mesmo Estatuto declara no seu artigo 2º que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

Todos os procedimentos adotados para a regularização devem atende uma série de ações devendo ser montado um cronograma de suporte legislativo, jurídico e técnico para o desenvolvimento das ações urbanísticas e sociais no local. Além disso, para ocorrer a regularização fundiária é preciso, que seja realizada a regulação social/ambiental, urbanística e jurídica do assentamento ocupado.

2.6 INSTRUMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme relata Serra e Leite (2015, p. 12) existem vários instrumentos que podem ser utilizados, visando garantir a regularização fundiária urbana como: Regularização fundiária de interesse social, Regularização fundiária de interesse específico, Regularização fundiária de antigos loteamentos, regularização em imóveis públicos e outros programas e projetos, que podem ser executados pelo poder público federal, estadual ou municípal . No Brasil várias cidades estão adotando instrumentos de regularização fundiária urbana, visando garantir o correto uso e ocupação do solo, evitando a ocupação irregular dos loteamentos urbanos, além de garantir aos moradores a legitimação e posse do seu imóvel, promovendo o acesso a moradia e a serviços essenciais de infraestrutura aos seus

moradores bem como a dignidade do ser humano e cidadania.

Além disso fica evidente, que entre os instrumentos de regularização fundiária citados, o Reub-S possibilita a implementação de uma regularização fundiária urbana, com foco no social, visando garantir os direitos a população de baixa renda ou com uma característica especifica como o Reurb-E, que propõe a regularização de áreas urbana, mas com o ônus final aos seus moradores, que podem arcar com os custos para sua implementação. Assim Barbosa (2019, p.311) relata que:

> Seja como agenda de governo ou tema de debates, a Reurb está no centro de uma literatura no Brasil que produziu cartilhas, obras acadêmicas (artigos, dissertações, teses), informativos, relatórios e legislação que discutem as experiências de regularização dos assentamentos informais urbanos. Assim, abordam a ação do Estado como agente social de transformação das cidades através de uma política urbana que pretende, no mínimo, resolver o conflito jurídico da posse entre ocupantes e proprietários formais do terreno. (BARBOSA, 2019, p.311)

Os núcleos urbanos informais consolidados requerem uma atenção do poder público, no que se refere a necessidade de regularização fundiária e infraestrutura. Percebe-se claramente, que por tratar de asssentamentos urbanos informais os serviços essenciais como o fornececimento de água, energia elétrica, recolhimento do lixo não são fornecidos de forma regular. Para Rolnik (2007, p.102) esses locais carecem de infraestrutura mínima como abertura de vias, calçamentos das ruas e meios fios, limpeza das ruas, praças e áreas verdes, serviços de drenagem e rede de esgoto.

Dessa forma essa área urbana passando por um processo de regularização fundiária, poderá se desenvolver tanto no aspecto social, quanto econômico, pois aos moradores é garantido o direito à moradia e além disso, a cidade passa a se desenvolver de forma plena, evitando os assentamento urbanos irregulares e garantido um desenvolvimento socioeconômico para essa população

Outro paradigma é chamado de regularização socioespacial integrada por tentar criar a segurança jurídica da posse somada às tentativas de melhorar as áreas informais com a modernização de serviços, criação de empregos e estruturas de apoio comunitário; mantendo a população originária sobretudo de baixa renda. Assim, o sentido da regularização se torna mais amplo ao transcender a dimensão fundiária, pois há atenção também às questões de infraestrutura e serviços, organização dos lotes e condição organizativa e de renda dos habitantes.(BARBOSA, 2020 p.316)

2.7 ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS estão contempladas na Lei Federal nº 13.465/2017 são entendidas como a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou

definida por outra lei municipal específica e que destina preponderantemente à população de baixa renda uma área urbana, porém sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo daquele logradouro.

Portanto as ZEIS são áreas criadas e demarcadas visando atender a necessidade de moradia da população urbana das cidades, mas para sua implementação é necessário que a ocupação, já esteja consolidada ou que seja predominantemente residencial.

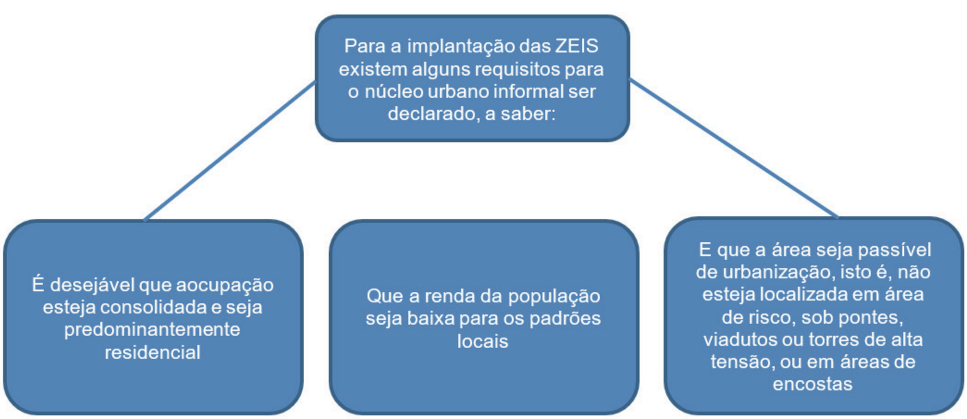
Além disso, a renda da população deve ser baixa, de acordo com os padrões vigentes e por último a área a ser urbanizada via Zona Especiais de Interesse Social e não podem se situar em área de risco, e a ocupação também não pode estar em área de viadutos, pontes ou de torres de alta tensão. De acordo com Vianna (2020, p.17)

> Considerando a regularização fundiária como um instrumento da política de desenvolvimento urbano e habitacional, destinado a desenvolver as funções sociais da cidade, a demarcação das ZEIS, constitui-se como importante ferramenta para promover o ordenamento territorial no município.

De acordo Romeiro (2010, p 31). com essas mudanças deve ser reconhecida como uma resposta as novas necessidades demandas na politicas de urbana pelos municipios. Portanto os municipios não podem mais executar uma politica urbana excludente, mas desenvolver uma politica urbana visando garantir o direito à cidades sustentáveis.

Quando as ZEIS (figura 1), são demarcadas, planos de urbanização especiais podem ser elaborados prevendo parâmetros e índices urbanísticos diferenciados para a área objeto de regularização fundiária, ou para a construção de Habitação de Interesse Social - HIS, se for o caso de provisão habitacional.

Figura 1: Implantação da ZEIS



Fonte: Vianna (2020, p.17)

2.8 O PROGRAMA REURB COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A Reurb-S pode envolver regularização de assentamentos precários informais, de loteamentos irregulares ou clandestinos, de conjuntos habitacionais horizontais ou verticais e de condomínios. O procedimento de regularização de conjuntos habitacionais compreende particularidades que o diferencia dos demais e, por isso, importa analisar mais atentamente sua caracterização em tópico específico. Apesar disso, note-se que, para a implantação de um conjunto habitacional, ocorre o parcelamento do solo urbano, cuja regularização também segue o procedimento de Reurb, conforme previsto no capítulo III tanto da Lei nº 13.465/2017, quanto do Decreto nº 9.310/2018.

Para implementação da titulação em Reurb-S, o município poderá executar politica própria, baseada no interesse social, que resolva as situações de imóveis alugados e proprietários, que possuem mais de um lote / terreno. Na Reurb-S, a elaboração, os custos para implementação do projeto de regularização fundiária e a execução da infraestrutura serão arcadas pelo municipio, pois é um politica pública, que visa a regularização fundiária e está amparada em Lei Federal específica e também disponhe de apoio do Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR, que disponibiliza um Programa Nacional, para a implementação e execução da regularização fundiária em área urbana

Porém isso não impede o muncípio de executar programas próprios visando a regularização fundiária de áreas urbanas e também a execução de programas habitacionais com interesse social, visando combater o *déficit* habitacional e a emissão do documento de titulação dos lotes/ terrenos, que foram ocupados de forma irregular e que agora estão sendo contemplados pelo programa da Reurb-S.

O Ministério de Desenvolvimento Regional – MDR, através do Programa Casa Verde e Amarela vem executando o Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional. Os municípios interessados devem aderir a esse programa do MDR. Dessa forma o município, que tenha uma área, que necessite de regularização fundiária e que se encaixe nos critérios para execução do Reurb-S poderá receber do Ministério de Desenvolvimento Regional todo o suporte técnico e financeiro, para execução do programa, conforme Resolução nº 225 de 17 de dezembro de 2020 e Instrução Normativa nº 02 de 21 de janeiro de 2021 e ainda destaca que:

> Municípios brasileiros e o Distrito Federal já podem aderir ao Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, que integra as ações do Casa Verde e Amarela. O objetivo é iniciar o processo de regularização fundiária de mais de 100 mil imóveis de famílias de baixa renda até o fim de 2021, dos quais cerca de 20 mil também receberão adequações para garantir uma moradia digna. A regularização fundiária vai enfrentar um problema histórico no País e possibilitar o acesso ao título que garante o direito real sobre

> o lote das famílias, oferecendo segurança jurídica, a redução dos conflitos fundiários, a ampliação do acesso ao crédito, o estímulo à formalização de empresas e o aumento do patrimônio imobiliário do País. (BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional-MDR)

Além do Reurb-S, o município poderá também implementar a regularização fundiária urbana, através do Reurb-E, que visa a regularização fundiária de interesse específico e está previsto também na Lei Federal nº 13.465/2017 e representa uma modalide expecional ao procedimento de regularização fundiária urbana. Na implementação do Reurb-E, o município irá realizar a regularização de uma área urbana aonde a população local, tem um poder aquisitivo maior e portanto não se enquadram nos criterios do Reurb-S, que visam a regularização fundiária de núcleos urbanos para a população de baixa renda. A lei destaca ainda que:

> É a modalidade de interesse específico aplicável aos núcleos urbanos informais quando a população residente não for de baixa renda, devendo ser custeada pelos seus beneficiários. A Lei nº 13.465/2017 reconhece que a informalidade fundiária não é uma questão existente apenas nas camadas sociais economicamente vulneráveis. Por isso, também prevê o procedimento de Reurb para áreas ocupadas predominantemente por famílias de classe média e alta, trazendo dispositivos próprios e estipulando novas responsabilidades ao loteador/empreendedor e aos moradores beneficiários da Reurb-E. (BRASIL, LEI FEDERAL Nº 13.465/2017)

Dessa forma o município tem a sua disposição 02 mecanismos de regularização fundiária amparada por Lei Federal. Além disso, o Reurb-S dispõe de uma Programa Nacional do MDR, que está vigente e que busca a adesão dos muncípios, visando à regularização fundiária de áreas urbanas nas cidades brasileiras. Para a implementação do Reurb-E as ações são onerosas, e as responsabilliddes são atribuidas ao seus próprios ocupantes. Mesmo que o município tome a iniciativa de iniciar a Reurb-E, conforme art. 33, incisos II e III da Lei nº 13.465/2017, o município poderá repassar e cobrar os custos da regularização fundiária urbana para os seus beneficiários e requerentes privados.

Segundo a professora Vianna, (2020, p.39) importante ressaltar que os municípios poderão criar, mediante lei específica, programas específicos para Reurb-E, cujo custeio pelos particulares seja destinado ao fundo habitacional municipal, que poderá ser utilizado para custear projetos de Reurb-S e provisão habitacional.

2.9 LEGITIMAÇÃO DE POSSE

O grande objetivo da regularização fundiária urbana é garantir a população dessas áreas o seu direito à moradia, através da regularização dos loteamentos urbanos, mas também ofertando a esses logradouros infraestrutura básica, para melhoria da qualidade de vida da população local, nesse sentindo para Ronilk (2006, p. 19) declara que:

> Nesse contexto, os programas de regularização fundiária devem ter por objetivo não apenas o reconhecimento da segurança individual da posse para os ocupantes, mas principalmente a integração socioespacial dos assentamentos informais.

Além disso, a regularização fundiária visa principalmente à titulação das moradias, dessa forma os moradores terão o seu direito assegurado, haverá a valorização dos imóveis, e principalmente o município poderá executar uma politica pública perene de combate aos loteamentos urbanos irregulares. Vale ressaltar que os moradores desses locais serão assistidos pelo município e com isso serviços básicos de educação, saúde, saneamento básico serão ofertados de forma mais eficiente. De acordo com Ronilk (2006, p. 194):

> Entende-se que o principal objetivo desta política é a recuperação da qualidade ambiental do assentamento e a melhoria das condições de vida dos moradores. Destaque-se que a recuperação ambiental nas cidades brasileiras passa pela universalização dos sistemas de saneamento ambiental, especialmente nos assentamentos de baixa renda.

A regularização fundiária será materializada no momento da emissão Certidão de Regularização Fundiária – CRF, o município após cumprir todas as etapas anteriores do Reurb poderá emitir a CRF, que é constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos. Decreto nº 9.310 de 15 de março de 2018.

Na CRF é obrigatório conter o nome do núcleo urbano regularizado, sua localização, a modalidade de regularização (Reurb-S ou Reurb-E), as reponsabilidades das obras e serviços presente no cronograma de execução, a indicação numérica de cada imóvel regularizado, a listagem com os nomes dos moradores, estado cívil, a profissão e documentos pessoais.

> Emitida a CRF e aprovado o projeto de regularização fundiária, a autoridade competente encaminhará a documentação ao cartório de registro de imóveis solicitando o registro. A expedição da CRF finaliza o procedimento administrativo de Reurb no âmbito do poder executivo municipal e inaugura o procedimento de Reurb no cartório de registro de imóveis (FREIRE E MAIA, 2015, pág. 45)

Dessa forma com o registro da CRF no Cartório de Registro de Imóveis do Município, cada morador contemplado pelo Programa de Regularização Fundiária receberá o seu título/documento do seu imóvel devidamente registrado e regularizado. Assim ele terá o seu direito à moradia, a ocupação do espaço urbano materializado e garantido por lei. Dessa forma o seu direito à moradia é respeitado e também a função social dos loteamentos

urbanos são assegurados. Através do Programa de Regularização Fundiária Urbana, o município está cumprindo a legislação amparada pelo Estatuto das Cidades, Plano Diretor e demais Leis Federais, Estuduais e Municipais. (RONILK, 2006, p.100)

A cidade passar a crescer e se desenvolver de forma ordenada, respeitando o direito à moradia da população de baixa renda. Além disso, o municipio poderá desenvolver programas permanentes, que visam combater o *defict* habitacional e a regularização de áreas ocupantes de forma irregular, através das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e também através do Reurb-S ou Reurb-E.

O município poderá implementar politicas públicas para a construção de casa populares, que podem ser executados em ambito federal, através do Programa Casa Verde e Amarela e também em âmbito estadual em parceria com o Governo do Estado. A Lei Federal nº 14.118 de 12 / 01 / 2021 no seu art. 2º e inciso V informa como uma das suas diretrizes o:

> estímulo a políticas fundiárias que garantam a oferta de áreas urbanizadas para habitação, com localização, preço e quantidade compatíveis com as diversas faixas de renda do mercado habitacional, de forma a priorizar a faixa de interesse social da localidade.

O próprio município pode desenvolver e executar um programa de construção de casas populares em âmbito municipal. Portanto a legislação que trata das questões habitacionais e de regularização fundiária urbana são amplas e além disso há várias politicas públicas, programas e projetos, visando garantir a função social dos espaços urbanos, o direito à moradia, a melhoria da qualidade de vida e por último a cidadania.

3. METODOLOGIA

3.1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

O Bairro Bomsucesso (figura 2) localizado na cidade de Coelho Neto-MA, fica as margem da MA 034 , na saída da cidade de Coelho Neto em direção a cidade de Duque Bacelar-MA. O bairro não possui infraestrutura adequada: pavimentação asfáltica, fornecimento de água, luz, recolhimento do lixo. Além disso, o bairro também não possui escola, praça ou biblioteca. Isso ocorre, principalmente devido a situação irregular da ocupação urbana deste local. A área segundo o Município de Coelho Neto-MA pertencia à empresa Itajubara S/A Açúcar e Álcool, que loteou e vendeu partes da área urbana, mas sem proporcionar a infrestrutura mínima adequada.

Figura 2: Falta de planejamento e organização espacial no Bairro Bomsucesso em Coelho Neto-MA



Fonte: www.google.com, 2021

Dessa foram percebe-se que a cidade sofre com um inchaço populacional provocado pelos fatores econômicos, que prejudicaram diretamente as questões ligadas à moradia e a habitação e esses problemas prejudicam diretamente a população mais pobre, que acaba sendo empurrada para as áreas mais periféricas dos centros urbanos. Dessa forma há problemas também relacionados a especulação imobiliária, o aumento nos preços dos imóveis, terrenos e até nos aluguéis. Para Silva (2019, p. 04):

> A cidade é, também, o local de morar, de trabalhar e de sobreviver. Nela encontramos a diversidade política, cultural, econômica e social. Na cidade, as pessoas trabalham, estudam, produzem, consomem e vivem, mas também enfrentam problemas reais diretamente relacionados à dinâmica da urbanização. Assim, problemas como congestionamentos, violência, poluição, pobreza, precariedade estrutural, degradação ambiental e desemprego são realidades negativas percebidas na cidade.

Como o local é tratado como área de invasão urbana não foi implementado nenhum planejamento urbano, visando adequado uso e ocupação do solo. Os moradores constroem suas casas de acordo com a disponibilidade de recursos materiais e financeiros. Assim as casas são construídas utilizando madeiras, barros e alvenarias (figura 3), porém não seguindo nenhuma diretriz do Plano Diretor ou o zoneamento urbano municipal.

Figura 3: Falta de infraestrutura no Bairro Bomsucesso em Coelho Neto-MA



Fonte: Pesquisa de Campo, 2020

A Lei Federal nº 11.977/2009 atribuiu aos municípios os procedimentos para regularização fundiária em seus territórios. Dessa forma deve haver uma lei municipal ou um decreto regulamentando à questão fundiária urbana. Essa mesma Lei Federal para definir a melhor forma de disciplinar a regularização fundiária em seu território, o município deve verificar também o que a lei do Plano Diretor e os planos setoriais relacionados ao tema, como é o caso do Plano Local de Habitação de Interesse Social, estabelecem sobre o assunto.

Vale ressaltar que esses moradores vivem nessa situação por questões sociais e econômicas. Sem renda e sem condição de comprar uma moradia ou alugar um imóvel, eles acabam residindo nesse local. De acordo com a Constituição Federal (1988, art. 23) é dever da União, dos Estados e dos Municípios promover moradias dignas para a população em situação de vulnerabilidade, através dos programas de habitação e outras politicas públicas voltadas à questão da moradia.

Além disso, percebe-se a necessidade latente de regularização fundiária urbana do Bairro Bomsucesso para promover uma adequação do local em conformidade com as leis vigentes e também assegurando a essas pessoas o direito a habitação e viver com dignidade.

Adequadamente, o Estatuto da Cidades, além de estabelecer a forma como a Ortoga Onerosa do Direito de Construir – OODC, que deve ser utilizada e define a destinação dos recursos auferidos com a sua adoção: devem ser aplicados para regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico (BRASIL, 2001).

A questão fundiária urbana no Bairro Bomsucesso na cidade de Coelho Neto-MA, necessita passar por um diagnóstico para análise da sua regularização. É preciso realizar um levantamento socioeconômico das famílias que residem nesse local, levantar a quantidade de pessoas por grupo familiar, a renda, idade, escolaridade, além de verificar se houve a venda de lotes por empresas ou o local passou por um processo de invasão ao longo do tempo. Esse levantamento é necessário para o correto enquadramento nas politicas públicas vigentes direcionadas para a habitação urbana e regularização fundiária urbana.

3.2 METODOLOGIA APLICADA NA PESQUISA

O tipo de pesquisa adotado foi à exploratória-explicativa, pois segundo Gil (2010, p. 27) esse modelo de pesquisa “visa proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a construir hipóteses, além disso, o seu planejamento tende a ser bastante flexível, pois interessa considerar os mais variados aspectos relativos ao fato ou fenômeno estudado”.

Além disso, foi adotada também a pesquisa bibliográfica, que ainda em Gil (2010, p.29) pressupõe a utilização de material publicado em livros e redes eletrônicas para auxiliar na sistematização do trabalho científico, e busca fundamentar teoricamente o trabalho,

bem como a identificar o estágio atual do conhecimento referente à temática estudada.

Sobre a Metodologia segundo Marconi e Lakatos (2010, p. 112) foram aplicados 35 questionários com 13 perguntas fechadas e semiestrututadas direcionadas aos moradores do Bairro Bomsucesso. A aplicação do questionário somente foi possivel com o uso do aplicativo Google Formulários, devido a necessidade do distancimaneto social provocado pelo Covid 19. Além disso foi encaminhado ao Município de Coelho-MA, um questionário com 12 perguntas fechadas e semiestruturadas, que foi protocolado no Portal da Transparência, conforme nº YSQ03002 de 13 de junho de 2021 e respondidas de acordo com o Memorando nº 061/2021/PGM de 29/07/2021

Para que a pesquisa de campo fosse realizada, adotou-se a seguinte metodologia, levando em consideração os métodos de classificação de pesquisa colocados por Vergara (2005, p. 47), quanto aos fins e quanto aos meios foram assim utilizados:

a) Quanto aos fins – pesquisa descritiva; pois segundo Gil (1991, p. 46) “as pesquisas descritivas têm como objetivo primordial a descrição das características de determinada população ou fenômeno ou, então, o estabelecimento de ralações entre variáveis”.

b) Quanto aos meios – pesquisa de campo e pesquisa bibliográfica. Pesquisa Bibliográfica: por se tratar de um assunto sistematizado, desenvolvido com base em material publicado (fonte primária ou secundária) em livros e redes eletrônicas. Com relação à pesquisa bibliográfica, Pádua (2004, p. 55) nos diz que: “[...] sua finalidade é colocar o pesquisador em contato com o que já se produziu e registrou a respeito do seu tema de pesquisa”.

O tratamento dos dados se faz necessário porque, como nos diz Rudio (1986, p. 122) “o pesquisador terá diante de si um amontoado de respostas, que precisam ser ordenadas e organizadas, para que possam ser analisadas e interpretadas”. E, para facilitar a compreensão, foi realizada a tabulação dos dados obtidos do questionário, os quais foram demonstrados através de gráficos gerados pelo programa Excel da Microsoft e interpretados por meio de percentuais das respostas, além de descrever as respostas obtidas durante as entrevistas aplicadas. Conforme relata Pádua (2004, p. 86) a representação visual vai facilitar a compreensão dos dados coletados e ampliar a correlação e comparação.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1 MUNICÍPIO DE COELHO NETO-MA: DINÂMICA URBANA E DESAFIOS

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE , o município de Coelho Neto-MA surgiu, através de um povoamento, que nasceu de um agrupamento em torno de uma Feitoria, na margem do rio Parnaíba, denominada Curralzinho. Os cearenses e piauienses fugindo das secas, usaram o rio Parnaíba como via de acesso no final do século XIX. Assim pessoas, que sofriam com a seca e com a fome, através de um êxodo rural vieram a ocupar essa região e assim ajudaram no seu desbravamento, buscando na lavoura e extrativismo vegetal, meios de subsistência.

A cidade de Coelho Neto-MA surgiu primeiramente como um distrito denominado de Curralinho, pela lei provincial nº 109 de 17 de julho de 1874. O distrito de Curralinho era subordinado a Vila de Brejo, que hoje é cidade e fica a cerca de 100 quilômetros de distância. A localidade foi elevada à categoria de município com a denominação de Curralinho, pela Lei Estadual nº 667 de 28 de abril de 1914. Sua sede era no antigo distrito de Curralinho e sua instalação ocorreu em 08 de outubro de 1915. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2020).

Pelo decreto estadual nº 75, de 22 de abril de 1931, o município é extinto, sendo seu território anexado ao município de Buriti. Foi elevado novamente à categoria de município com a denominação de Curralinho, pelo decreto estadual nº 121, de 12 de junho 1931. Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o município é constituído do distrito sede, sua única aglomeração urbana. Sobre essa dinâmica urbana, Silva (2019, pág. 14) relata que:

> As cidades são resultado da ação humana sobre o espaço. Elas se formam e se transformam ao longo do tempo como resultado da ação humana, mas, sobretudo, como consequência dos processos históricos que fazem com que determinados grupos humanos se localizem em algumas porções do espaço.

Pelo Decreto Estadual nº 746, de 22 de dezembro de 1934, o município de Curralinho passou a denominar-se Coelho Neto. De acordo com o endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Coelho Neto-MA, a mudança do nome se deu em homenagem ao ilustre brasileiro Coelho Neto, maranhense de Caxias, prosador, jornalista, escritor, professor, romancista, orador, poeta, teatrólogo e político. Ele ocupou na Academia Brasileira de Letras, da qual foi Presidente e foi Patrono da cadeira de nº 24, da Academia Maranhense de Letras.

O município que durante muito tempo permaneceu estacionário, na década de 1960/1970 tomou grande impulso, com a inauguração de um complexo industrial, onde se destacavam as produções de celulose, açúcar e álcool.

Essa pujança econômica possibilitou o desenvolvimento da cidade e da sua área urbana, aumentando a quantidade de bairros e incrementando também a quantidade de assentamentos nas áreas rurais (figura 04).

Figura 4: Ocupação urbana consolidada no Bairro Bom Sucesso em Coelho Neto-MA



Fonte: Pesquisa de campo, 2021

A partir da década de 90, o complexo industrial começou a entrar em declínio. A fábrica de Papel e Celulose (Itapajé Celulose, Papeis e Artefatos) é fechada, a partir do ano 2006, persistindo apenas a indústria de álcool, que ano após ano tem sua produção reduzida. Prefeitura Municipal de Coelho Neto-MA (2020).

Esse desenvolvimento econômico, que a cidade de Coelho Neto vivenciou possibilitou a criação de novos bairros na cidade e também uma melhoria na infraestrutura do centro e bairros adjacentes. Com isso a região central da cidade apresenta uma considerável valorização no metro quadrado urbano.

A cidade torna- se um polo local, que atrai trabalhadores para atuar na indústria de açúcar, álcool e também nos campos de cana de açúcar. A chegada dessas pessoas na cidade provocou a necessidade latente de mais moradias. Esses moradores passaram a ocupar as regiões mais periféricas, mais distantes do centro urbano.

De acordo com Silva (2019, p. 15):

> Nas cidades as pessoas moram. Assim, precisam da casa para sobreviver. As casas são compradas – por vezes no mercado formal – ou construídas pela própria família, desde que disponham de um pedaço de terra. Quem não consegue comprar uma moradia recorre aos aluguéis, muitas vezes caros, comprometendo boa parte do rendimento familiar.

Porém ao longo dos anos, com o declínio da indústria de álcool e açúcar, muitos trabalhadores acabaram migrando para outros estados, buscando trabalho e uma nova vida. Já outras pessoas que não tinham onde morar e nem pagar aluguel, buscam em loteamentos irregulares um pedaço de chão, para fazer uma moradia, construída de barro, de madeira ou de alvenaria. Essa população mais carente não possui as condições financeiras para adquirir uma casa, financiar um imóvel ou pagar um aluguel mensal de uma residência.

Camargo e Vascosvski (2015, p. 36) relata que:

> Observamos que o desenvolvimento urbano de forma irregular acarretou a questão social que caracteriza o processo de urbanização das cidades brasileiras, de forma desorganizada reforçando as diferenças sociais e de classes, além de reafirmar o histórico de domínio relacionado ao poder e ao acúmulo de bens por parte das classes dominantes. Portanto o sistema socioeconômico colaborou para que o acesso ao solo urbano ocorresse de modo irregular reforçando as desigualdades que aumenta o déficit habitacional.

As cidades ao longo do tempo surgem, através de assentamentos humanos, que vão crescendo ao longo do tempo e apresentando um crescimento da sua área urbana. Às vezes esse crescimento é gradual e em outros momentos esse crescimento é acelerado. O importante ao analisarmos esse contexto é compreendermos a necessidade do planejamento urbano, visando garantir, que a cidade tenha um crescimento ordenado.

As cidades são dinâmicas e está constantemente passando por transformações, que afetam o seu território. Nesse sentido para um planejamento urbano adequado devem assegurar áreas urbanas residenciais, áreas comerciais e áreas industriais (figura 5).

O Plano Diretor visa estabelecer diretrizes para um adequado planejamento urbano, visando garantir uma melhor infraestrutura, a prestação adequada dos serviços públicos nesses locais.

Figura 5: Ocupação urbana no Bairro Bomsucesso em Coelho Neto-MA



Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

Para Martins (2019) a urbanização brasileira se deu de maneira rápida e desordenada. Em poucas décadas, o Brasil passou de um país predominante agrário para um país urbanizado. O descompasso entre o planejamento urbano e os altos índices do êxodo rural trouxe consequências graves para as cidades e para a qualidade de vida de seus habitantes que reverbera até os dias de hoje (figura 6) . Segundo ela, a urbanização gerou uma ampla gama de processos de exclusão que se cristalizam nos desequilíbrios locais, regionais, urbano-rurais e urbanos.

Figura 6: Ocupação urbana em área de nascentes ou corpos d`água em Coelho Neto-MA



Fonte: Pesquisa de campo, 2021

O crescimento desordenado dos centros urbanos, a ineficiência ou até inexistência de programas de habitação, além das desigualdades sociais provocam a ocupação espacial de áreas, gerando irregularidades fundiárias (figura 7). As situações de precariedades e irregularidades no processo de urbanização são uma realidade na grande maioria dos municípios brasileiros e isso traz consequências graves aos moradores dessas localidades.

Figura 7: Vista parcial do Bairro Bomsucesso em Coelho Neto-MA



Fonte: Pesquisa de campo, 2020

Assim como a educação, a saúde, a alimentação, a segurança são direitos sociais, previstos na Constituição Federal do Brasil, a moradia também faz parte desse rol. Portanto a moradia é um direito social e, além disso, os imóveis urbanos têm uma função social, que visa assegurar uma moradia digna para as famílias (figura 8). Portanto as politícas públicas voltadas para a área da habitação visam justamente propor uma casa, que seja abrigo, que proporcione segurança, evitando a vulnerabilidade social e fortalecendo os laços da comunidade local.

A implementação de uma política urbana, que promova a regularização fundiária urbana irá contribuir para melhoria dos indicadores sociais, além de fortalecer as comunidades locais e promover o bem estar social.

Figura 8: Construções de casas irregulares no Bairro Bomsucesso em Coelho Neto-MA



Fonte: Pesquisa de campo, 2021

Já a melhoria habitacional consiste na reforma e ampliação do imóvel, enfrentando problemas como deterioração, falta de banheiro, cobertura ou piso, instalações elétricas ou hidráulicas inadequadas e adensamento excessivo de moradores, entre outros (figura 9). Poderão ser beneficiadas famílias com renda mensal de até R$ 2 mil. Além disso, Vianna (2020, p.17) declara que é necessário estar no CadÚnico do Governo Federal, não possuir outros imóveis no território nacional e o proprietário ser maior de 18 anos ou emancipado

Figura 9: Casa de alto padrão construida no Bairro Bom Sucesso em Coelho Neto-MA



Fonte: Pesquisa de campo, 2021

A regularização fundiária urbana garante aos moradores os seus direitos constitucionais, além de fortalecer a democracia e principalmente o princípio da cidadania na vida de cada um dos habitantes, que residem naquele espaço urbano. (figura 10). Com isso o município combate as mazelas sociais, presentes naquele local, além de propiciar uma infraestrutura adequadas aos seus moradores.

Figura 10: Falta de planejamento e organização espacial no Bairro Bomsucesso em Coelho Neto-MA



Pesquisa de Campo, 2021

4.2 ANÁLISES DOS DADOS DA PESQUISA: QUESTIONÁRIOS APLICADOS AOS MORADORES DO BAIRRO BOMSUCESSO NA CIDADE DE COELHO NETO-MA

Apresentam-se nesse tópico os resultados dos questionários aplicados num total de 35 questionários com 13 questões direcionados aos moradores do Bairro Bomsucesso na cidade de Coelho Neto-MA (figura 11). A pesquisa de campo levantou informações para subsidiar esse Trabalho de Conclusão de Curso e por isso a importância da participação dos moradores locais, prestando os esclarecimentos necessários e contribuindo para o estudo dessa temática cientifica.

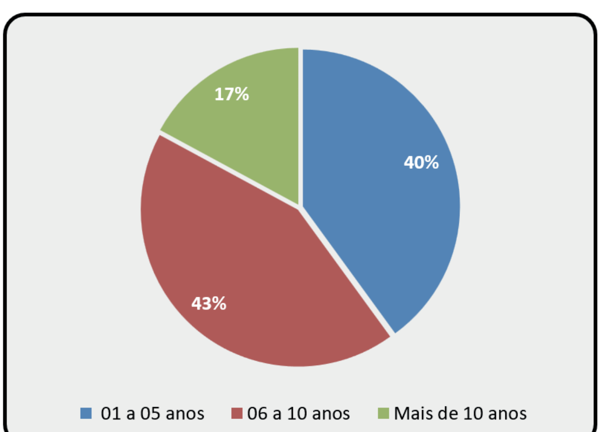
Figura 11: Foto: O Bairro Bomsucesso em Coelho Neto-MA



Fonte: Pesquisa de campo, 2021

Foi demostrado no gráfico 1, que o tempo de moradia no Bairro Bomsucesso de 01 a 05 ano é 40%, e entre 06 a 10 anos é de 43% e pessoas residindo há mais de 10 anos o percentual é de 17%. Percebe-se assim que a área urbana faz parte de um assentamento, que foi recentemente ocupado. Sendo assim, essa ocupação desordenada no município de Coelho Neto-MA, poderiam ser evitada. A Prefeitura Municipal de Coelho Neto-MA, se manisfestou através do Memorando nº 061/2021/PGM de 29/07/2021 informando que considera todo o Bairro do Bomsucesso como um assentamento irregular (invasão urbana).

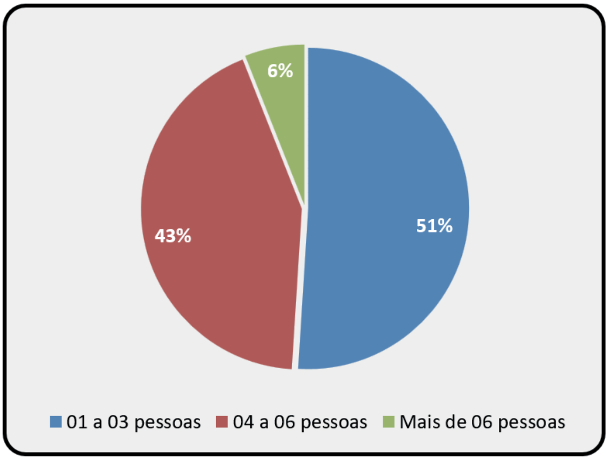
Gráfico 1: Tempo que reside no Bairro Bomsucesso em Coelho Neto - MA



Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

No gráfico 2 perguntou-se aos moradores do Bairro Bomsucesso quantas pessoas residiam na moradia. 51% dos moradores reponderam que nas suas habitações moravam entre 01 a 03 pessoas, já 43% dos moradores responderam que moravam em suas casas entre 04 a 06 pessoas e 6% dos moradores responderam, que em suas casas moravam há mais de 6 habitantes nas suas moradias.

Gráfico 2: Números de pessoas que residem na moradia



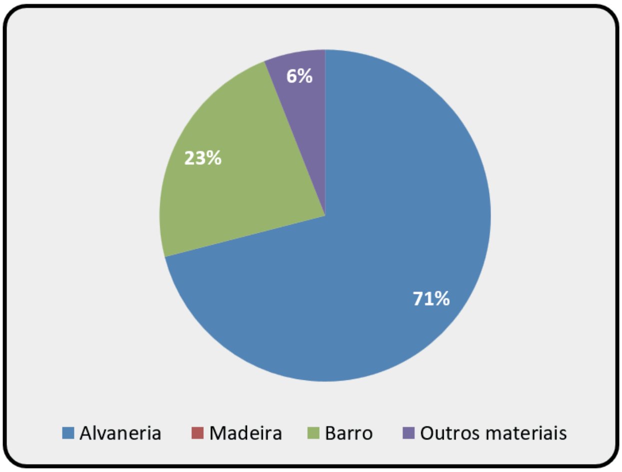
Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

Essa informação é essencial para implementação da Regularização Fundiária Urbana e também para adoção de politicas públicas para o local. A Prefeitura Municipal de Coelho Neto-MA, se manisfestou através do Memorando nº 061/2021/PGM de 29/07/2021 informando que no bairro há cerca de 500 moradias.

Quando pergutado sobre quais materiais foram utilizados na construção das moradias (gráfico 3), 71% dos moradores responderam que as casas foram feitas de alvenarias, 23 % dos habitantes responderam que as moradias foram feitas de barro e 6% responderam que as habitações foram feitas utilizando outros materiais.

Essa informação é importante para analisar a necessidade de politicas públicas voltadas para a Habitação e Moradia, garantindo as pessoas o direito a moradia digna.

Gráfico 3: Materiais utilizados para construção da moradia

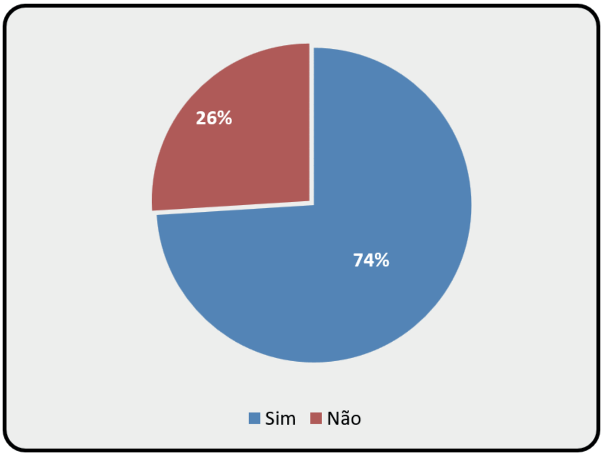


Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

Assim percebe-se, que as maiorias das casas são feitas de alvenaria, porém construidas sem seguir as normas arquitetônicas e também construindo em locais, que não são adequados à moradia. Vale ressaltar, que devido as desigualdades sociais e a pobreza muitos moradores acabam construindo suas casas utilizando barro, madeira ou outros materiais.

Aos moradores foram questionados se o Bairro Bomsucesso possui associação de moradores (gráfico 4) para representar a comunidade local e 74% dos habitantes responderam que sim, mas 26% dos moradores reponderam de forma negativa. A associação de moradores é uma entidade importante na luta pelo direito da coletividade. Portanto uma associação de moradores atuante, que faça intermediação junto ao poder público municipal, Estadual e Federal poderia propor soluções e melhoria ao Bairro Bomsucesso inclusive exigindo a regularização fundiária urbana dessa localidade. Porém percebe-se que cerca de 26% dos moradores não sabem se no bairro há associação para representa-los junto aos orgãos governamentais.

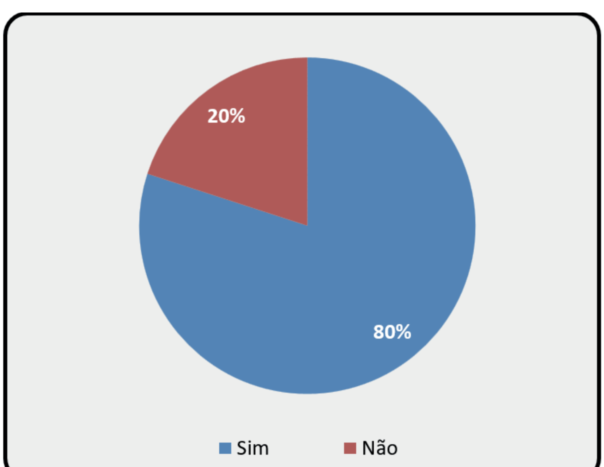
Gráfico 4: Existência de associação de moradores, para representar a comunidade local



Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

Quando questionado se o serviço de energia eletrica é fornecida pela concessionária desse serviço púlbico (gráfico 5) 80% dos moradores responderam de forma positiva, já 20% responderam de forma negativa. Assim percebe-se que no bairro ainda há moradias sem o acesso a energia elétrica, que é um serviço básico e muito importante para os moradores. Recente a concessionária iniciou a instalação da rede de energia elétrica no bairro substituindo as redes de eletrificação clandestinas. Porém é importante garantir luz para todos, para que a dignidade humana seja respeita e para que haja melhorias nesse assentamento urbano.

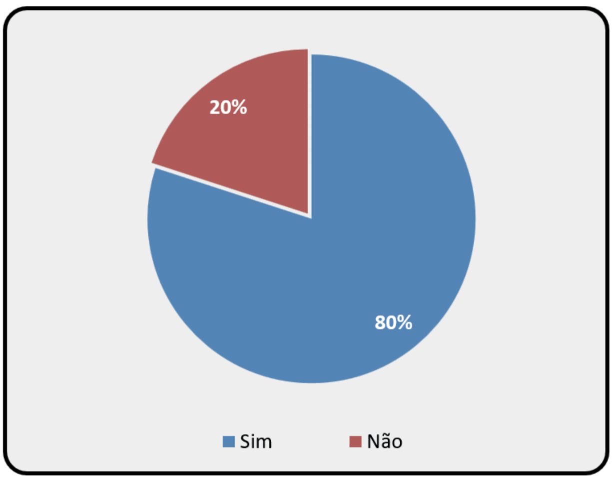
Gráfico 5: Oferta do serviço de energia elétrica pela concessionária de serviço público



Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

Ao serem indagados sobre o fornecimento de água pela concessionária de serviço público (gráfico 6) 80% dos moradores relataram que são atendidos, porém 20% dos habitantes informaram que não tem acesso á agua potável em suas casas. Em pleno século XXI é lamentável, que as pessoas não possuam água em suas moradias, para realização de serviços essenciais à vida humana. Nessas casas há crianças, idosos e pessoas que precisam de cuidados especiais. Para garantir a sobrevivência muitos moradores cavam poços em seus terrenos e como há fossas sépticas no mesmo local há um grande risco de contaminação dessa água, prejudicando assim a qualidade de vida dos habitantes do Bairro Bomsucesso.

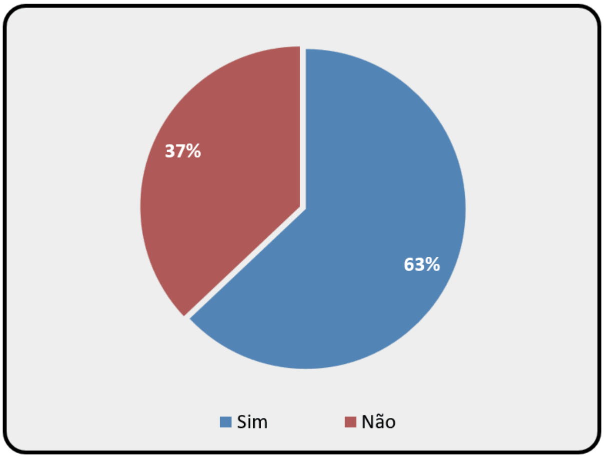
Gráfico 6: se serviço de abastecimento de água fornecido pela concessionária de serviço público



Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

Foi questionado aos moradores se a prefeitura disponibiliza o recolhimento do lixo urbano semanalmente no Bairro Bomsucesso (gráfico 7) e 63% dos habitantes responderam de forma positiva, já 37% respoderam de forma negativa. O recolhmento do lixo no local se faz necessário para evitar a propagação e pragas e doenças, porém no lograoduro 37% dos moradores não tem acesso a esse serviço. Assim eles geralmente jogam o lixo em terreno baldio ou queimam em seu prórprio terreno. Dessa forma há prejuizos ao meio ambiente e também as pessoas, que lá residem. A Prefeitura Municipal de Coelho Neto-MA, se manisfestou através do Memorando nº 061/2021/PGM de 29/07/2021 informando que “Não obtivemos compreensão de qual seria a pergunta”.

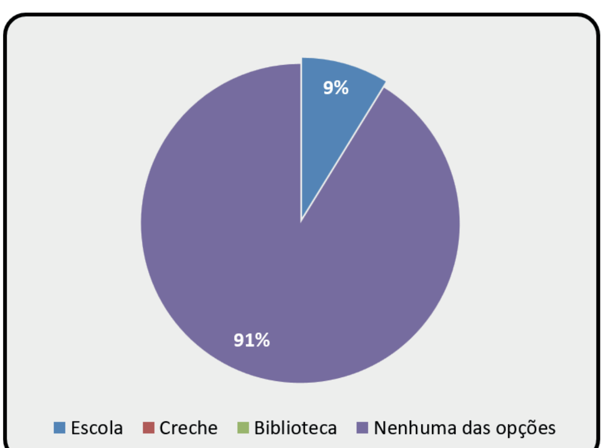
Gráfico 7: Serviço de recolhimento do lixo urbano semanalmente no bairro realizado pela prefeitura



Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

Quando questionados quais os serviços ofertados pelo poder público na área da educação (gráfico 8), 91% dos moradores respoderam que nenhuma das opções elencadas. Assim para 91% dos moradores no Bairro Bomsucesso não há escolas, creche ou bibliotecas. Já 9% dos habitantes responderam que tem acesso a esses serviço, porém os mesmo são ofertados em bairros adjacentes. Portanto ao propor uma regularização fundiária urbana é de extrema importância garantir o acesso dos moradores aos equipamentos públicos, principalmente escolas, creches e bibliotecas, que visam a formação humana e profissional.

Gráfico 8: Serviços oferecidos pelo poder público na área de educação.



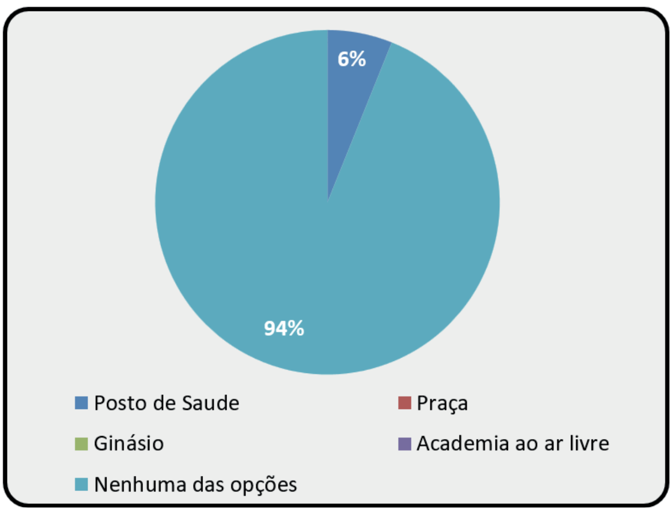
Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

A ausência desses equipamentos públicos refletem diratamente no Indice de Desenvolvimento Humano do Município. A Prefeitura Municipal de Coelho Neto-MA, se manisfestou através do Memorando nº 061/2021/PGM de 29/07/2021 informando que “Não obtivemos compreensão de qual seria a pergunta”.

Aos moradores do Bairro Bomsucesso também foi questionado quais os serviços eram ofertados na área de saúde e lazer (gráfico 9) e 94% dos moradores responderam, que nenhuma das opções elencadas. Dessa forma para 94% dos habitantes não possui no bairro posto de saúde, praça, ginásio e nem academia ao ar livre.

Já 6% dos moradores afirmaram que possue acesso ao serviço de posto de saúde. Geralmente eles utilizam os serviços oferecidos em bairros adjacentes. Além de garantir o direito a moradia, conforme preconiza a Constituição Federal e necessário também que os núcleos urbanos tenham serviços básicos de saúde e também garantam aos moradores locais uma infraestruturua mínima para práticas de atividades esportivas e de lazer.

Gráfico 9: Serviços oferecidos pelo poder público na área da saúde e lazer.



Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

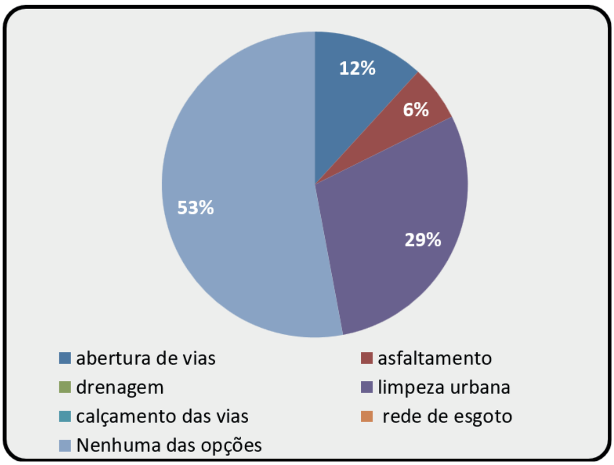
Conforme determina a legislação, que trata sobre habitação e loteamentos no processo de urbanização essas áreas, já devem estar previstas e inclusas, por se tratarem de serviços coletivos e também de equipamentos públicos de interesse de toda a coletividade.

A Prefeitura Municipal de Coelho Neto-MA, se manisfestou através do Memorando nº 061/2021/PGM de 29/07/2021 informando que “ Não obtivemos compreensão de qual seria a pergunta”. Quando questionando se houve algum serviço de infraestrutura executado

pelo município nos ultimos 03 anos (gráfico 10), 53% dos moradores afirmaram que das opções elecandas nenhuma foi realizada.

Já 29% dos habitantes informaram que houve a realização de serviços de limpeza urbana, 12% relataram que houve abertura de vias para facilitar o acesso nas ruas e avenidas e por ultimo 06% dos moradores falaram que foi realizado serviços de asfaltamento no Bairro Bomsucesso.

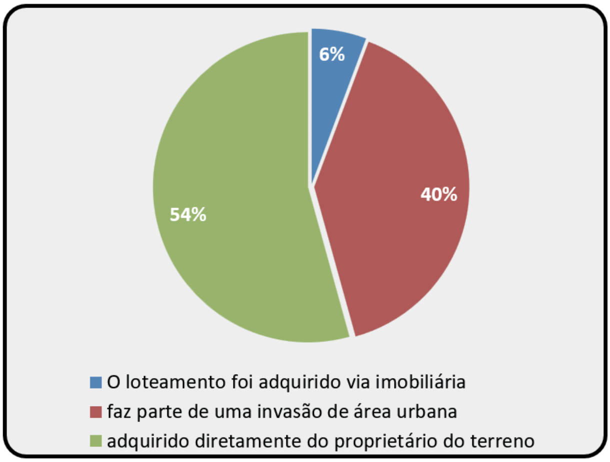
Gráfico 10: Serviço de infraestrutura executado pelo município nos últimos 03 anos



Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

Percebe-se claramente a necessidade latente de infraestrutura no Bairro Bomsucesso. A maioria das ruas não são asfaltadas, não há drenagem dos córregos e, portanto o bairro, precisa desses serviços para garantir uma urbanização adequada do bairro e que permita o acesso ao local. São apresentados no gráfico 11 a forma de aquisição do loteamento e conforme resultados 54% dos moradores adquiriu seu lote diretamente do proprietário do terreno, já 40% dos habitantes do bairro relataram que o loteamento faz parte de invasão urbana e por último 06% afirmam que o seu lote foi adquirido via imobiliária. Esse questionamento também foi encaminhado para a Prefeitura Municipal de Coelho Neto-MA, que se manisfestou via Memorando 061 / 2021/ PGM de 29/07/2021 informando que considera o Bairro Bomsucesso uma invasão urbana total.

Gráfico 11: Forma de aquisição do loteamento urbano - via imobiliária ou ocupação irregular(invasão de área urbana)



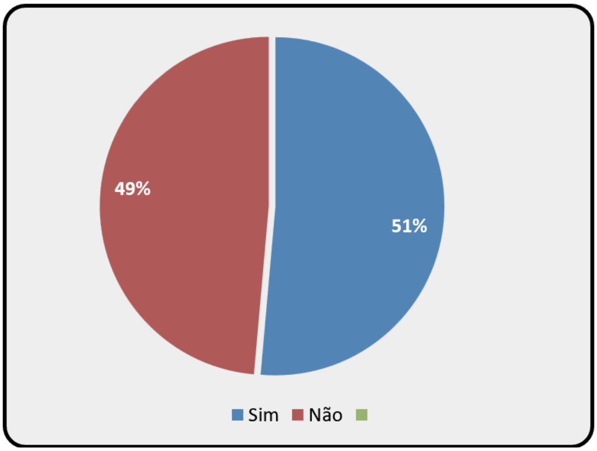
Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

Ocorre que os moradores relatam que a área urbana foi vendida pela empresa Itajubara S/A, que fez o loteamento da área, porém não colocou a infrestrutura mínima para o local. Após o loteamento ser iniciado áreas adjcentes ao loteamento foram invadidas e ocupadas de forma irregular e esse problema persiste até hoje.

Quando questionado se possuiam documento de titularidade e posse do seu imóvel urbano (gráfico 12), 51% respoderam de forma positiva, mas 49% respoderam de forma negativa. Portanto verifica-se claramente que quase 50% dos moradores não possuem documentos que garantam o seu direito ao imóvel aonde residem e portanto se faz necesário a regularização fundiária urbana do Bairro Bomsucesso, para que haja segurança jurídica aos moradores que lá residem e também para que o município possa aplicar no local infrestrutura e politicas públicas, que garantam o direito de fato à moradia e que proporcione a melhoria da qualidade de vida dessas pessoas.

A Prefeitura Municipal de Coelho Neto-MA, se manisfestou através do Memorando nº 061/2021/PGM de 29/07/2021 informando que tem um Projeto Urbanistico para o Bairro Bomsucesso.

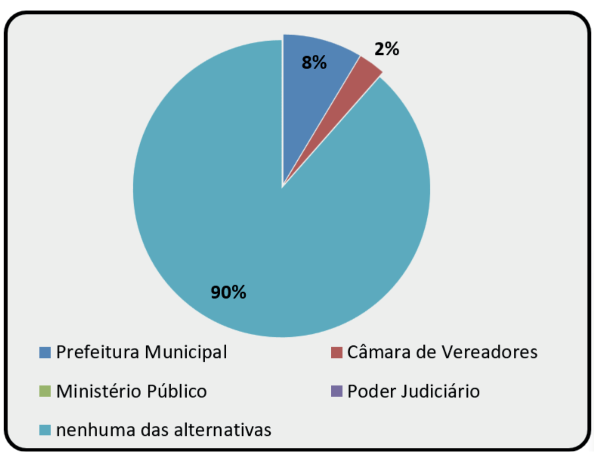
Gráfico 12: Documento de titularidade e posse do imóvel urbano



Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

Aos moradores do Bairro Bomsucesso foi questionado se houve visita do poder público propondo regularização fundiária da área urbana (gráfico 13) e 90% dos moradores relataram que nenhuma das alternativias apresentadas, já 08% informaram que a Prefeitura Municipal já propos regularização fundiária e 02% informaram que a Câmara de Vereadores também propos regularização fundiária do Bairro Bomsucesso.

Gráfico 13: Visita do poder público propondo regularização fundiária da área urbana



Fonte: Pesquisa de Campo, 2021

Fica evidente que o poder público constituido não tem demonstrado interesse na regularização fundiária do Bairro Bomsucesso, mesmo o Ministério de Desenvolvimento Regional – MDR, mantendo programas especifícos para regularização de área urbana, que

foram ocupadas de forma desordenadas e que agora precisam passar por um programa de regularização fundiária, que garantam aos seus moradores o direito à moradia e a melhoria de infraestrutura do local. A Prefeitura Municipal de Coelho Neto-MA, se manisfestou através do Memorando nº 061/2021/PGM de 29/07/2021 informando que o poder Legislativo Municipal, o Poder Judiciário e o Ministério Público não foram acionados.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho acadêmico propos um estudo na área da Geografia Urbana, mais especificamente investigando a questão fundiária urbana no Bairro Bomsucesso no Municipio de Coelho Neto-MA. Dessa forma esse estudo acadêmico propos investigar os desafios para a aplicação da regularização fundiária urbana e também a luz da Constituição Federal do Brasil compreender se o direito a moradia está sendo respeitado. A própria Carta Magna coloca a moradia como um direito social.

Todavia o que se percebe é que na prática falta a implementação de politicas públicas, que garantam as pessoas o direito à moradia, a viver com dignidade e respeito. A medida que as cidades vão crescendo e se desenvolvendo as pessoas que não tem recursos financeiros são obrigadas a ocuparem áreas de riscos, áreas impróprias para a construção, áreas de preservação ambiental. Em muitos casos essas pessoas invadem uma área urbana e ocupam de forma clandestina e desordeanda.

O logradouro é ocupado e consolidado sem ofertar uma infraestrutura adequada e sem possuir os equipamenros públicos necessários para garantir uma melhoria na qualidade de vida da população local e o pleno desevolvimento econômico e social.

Esses problemas apontados estão presentes na maioria das grandes e médias cidades brasileiras. Porém eles poderiam ser evitados se houvesse a aplicação de uma politica urbana adequada e eficente em cada cidade. No Brasil existe uma vasta jurisdisção, que estabelece e regulamenta a questão da moradia urbana, a implantação de programas habitacionais e também a realização assertiva da regularização fundiária urbana.

Partindo desse pressuposto, o trabalho acadêmico buscou investigar a questão fundiária urbana no Bairro Bomsucesso no Município de Coelho Neto-MA. Constata-se que os obejtivos foram atendidos, visto que o trabalho tinha o propósito de averiguar se o logradouro é uma invasão urbana e se há um projeto de regularização fundiária para essa localidade.

Nessa pespectiva conclui-se que se faz necessário a regularização fundiária do Bairro Bomsuceso, pois conforme afirmou a gestão pública municipal a área é uma invasão urbana, portanto os seus moradores não possui documentos legais, que garantam o direito à moradia. Assim toda a área urbana deve passar por um processo de levantamento de informações socioeconômicas, jurídicas e de estudo técnico para, que a regularização fundiária urbana ocorra no local de forma eficiente e objetiva.

Garantir aos moradores o acesso á água potável, energia elétrica, recolhimento do lixo doméstico são serviços essenciais e que proporcionam dignidade e uma melhoria nas condições de vida de cada de morador. Aliados a isso há a necessidade latente de melhoria na infraestrutura do bairro e na oferta de serviços na área da educação, saúde e

lazer.

O Municipio de Coelho Neto informou através do Memorando nº 061/2021/PGM de 29/07/2021, que tem um Plano Diretor, conforme determina o Estatuto das Cidades e que tem um lei aprovada, que trata da regularização fundiária urbana, porém na prática não há hoje nenhum programa ou projeto sendo executado abragendo a regularização fundiária urbana e em especial no Bairro Bomsucesso.

As cidades devem crescer de forma ordenada e planejada, para isso há a aprovação de leis especificas e também a necessidade de fiscalização, para que áreas inapropriadas não sejam ocupadas de forma irregular. Mas quando houver a ocupação é dever do poder público a implementação das melhorias urbanas, visando garantir aos moradores uma melhoria na qualidade de vida.

REFERÊNCIAS

BARBOSA, Luiz Marcelo da Silva. Regularização fundiária urbana e direito à cidade: um horizonte alternativo. Paper do NAEA Volume 28. Disponivel em: <https://www.periodicos. ufpa.br/index.php/pnaea/article/view/8357>. Acesso em 30/07/2021

BRASIL. (Constituição 1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 1998. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 30/10/2020.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estabelece o estatuto das cidades. Disponível em<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L102 57.htm> Acesso em 15/11/2020.

____. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007- 2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em 10/11/2020.

____. LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível emhttp://www.planalto.gov.b r/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm.Acesso 10/06/2020.

____. DECRETO Nº 9.310, DE 15 DE MARÇO DE 2018. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para avaliação e a alienação dos imóveis da União. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Decreto/D9310.htm>. Acesso em 07/03/2021

____. LEI FEDERAL Nº 14.118 DE 12 DE JANEIRO DE 2021. Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis n os 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017.https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.118-de-12-de-janeiro-de-2021-298832993

____Ministério das Cidades Regularização Fundiária Urbana: Como aplicar a Lei Federal Nº 11.977/2009. Disponivel em :http://www.mobilizacuritiba.org.br/files/2014/06./Cartilha-lei-11977-Regulariza%C3%A7%C3%A3o-fundiaria.pdf.

____. Instrução Normativa nº 2, de 21 de janeiro de 2021. Regulamenta o Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, Integrante do Programa Casa Verde e Amarela, destinado ao atendimento de necessidades habitacionais e a garantir a segurança na posse de moradia de famílias de baixa renda. Disponível em: https://in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-n-2-de-21-de-janeiro-de-2021-300085716. Acesso em 15/08/2021

____. Ministério das Cidades. Regularização Fundiária Urbana: Como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009, 2011. Disponível em: https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Regularizacao_Fundiaria/cartilha_11977.pdf. Acesso em 03/05/2021

____. Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR. Dados revisados do déficit habitacional e inadequação de moradias nortearão políticas públicas, 2021. Disponivel em < https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/dados-revisados-do-deficit-habitacional-e-inadequacao-de-moradias-nortearao-politicas-publicas>. Acesso em 30/05/2021.

____. Resolução nº 225, de 17 de dezembro de 2020. Aprova o Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, integrante do Programa Casa Verde e Amarela. Disponível em:< https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/resolucao-n-225-de-17-de-dezembro-de-2020-294916943>. Acesso em 07/07/2021.

CAMARGO, Fabio Gomes; VACOSVSKI , Eduardo. A Regularização Fundiária e sua Função Social. Disponível em <https://www.uninter.com/caderNosuninter/index. php/gestao-publica/article/view/567>. Acesso em 10/08/2021.

FREIRE, Michele; MAIA Ana Cristina. Modelos de Regularização Fundiária. Editora CORI-MG0, 2015. Disponível em:< ebook_modelos_reurb_corimg.pdf>. Acesso em 15/06/2021

FREITAS,Feranda Ribeiro. Ocupação Irregular e Impactos Sócio-Ambientais dos Manguezais de Paranaguá-PR, 2015. Disponivel em: <https://acervodigital.ufpr.br/bitstream /handle/1884/42318/R%20%20E%20%20FERNANDA%20RIBEIRO%20DE%20FREITAS.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em 30/07/2021.

GIL, Antônio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GONCALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial, 2009. Disponivel em < https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10421>. Acesso em 07/08/2021

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATITISCA - IBGE. Cidades e estados. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ma/coelho- neto.html. Acesso em 12/09/2020

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATITISCA - IBGE. Cidades e estados. Disponível em:< https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ma/coelho-neto/historico >. Acesso em 12/09/2020

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. Metodologia do trabalho. cientifico. 7º ed. São Paulo, Editora Atlas, 2010.

MARTINS, Bianca Camargo (Organizadora). Planejamento urbano e regional. Ponta Grossa (PR): Atena Editora, 2019. Disponível em < https://www.atenaeditora.com.br/wp-content/uploads/2019/06/E-book-Planejamento- Urbano-e-Regional.pdf> Acesso em 22/11/2020.

MAUX, Felipe Gustavo Barbosa. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (Reurb) – conceitos, objetivos, pressupostos e efetivação registral. Disponivel em: <http://www.anoregrn.org.br/noticia/regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-conceitos-objetivos-pressupostos-e-efetivacao-registral/5065. Acesso em 30/06/2021

PREFEITURA MUNICIPAL DE COELHO NETO. Nossa história. Disponível em < https://www.coelhoneto.ma.gov.br/cidades/cidades/>. Acesso em 22/11/2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUZEBIO. Eusébio cria Programa de Regularização Fundiária Urbana. Disponível em: <http://eusebio.ce.gov.br/eusebio-cria-programa-de-regularizacao-fundiaria-urbana>/. Acesso em 12/09/2021

PÁDUA, Elisabete Matallo Marchesini de. Metodologia da pesquisa: Abordagem teórico-prática/Elisabete Matallo Marchesini de Pádua. 10. ed. Campinas: Papirus, 2004

ROMIERO, Paulo, Somlanyi. Zonas Especiais de Interesse Social materialização de um novo paradigma no tratamento de assentamentos informais ocupados por população de baixa renda, São Paulo, 2010. Disponivel e m < https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4108525/mod_resource/content/1/disserta%C3%A7%C3%A3o%20zeis.pdf>. Acesso 07/09/2021.

RONILK, Raquel. Regularização Fundiária de Assentamentos Informais Urbanos, Belo Horizonte: PUC Minas Virtual , 2006 Disponivel em: <https://ww w.anoregmt.org.br/arquivos/9660/09660_07410_00023.pdf>. Acesso em 10/08/2021

RUDIO, Franz Victor. Introdução ao projeto de pesquisa cientifica. 3 ed. Petropolis: Vozes, 1980.

SILVA, Ailson Barbosa da. Curso de licenciatura em geografia [e-book]. / Ailson Barbosa da Silva. – São Luís: UEMA; UEMAnet, 2019.

SILVA, Sérgio Luís Quaglia; D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. Regularização Fundiária no Brasil; Velhas e Novas Questões, 2009. Disponível em:<http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/3987/7/PPP_n34_RegularizacaoFundiarianoBrasil.pdf

VIANNA, Alice Nohi. Procedimentos de Regularização Fundiária. Organizadores: Almir Mariano de Sousa Júnior, Luciana Dantas Mafra - 1 ed – Mossoró: Edufersa, 2020. 42 p.: 21x29,7c. Universidade Federal Rural do Semi-Árido / Ministério da Educação. Secretaria Nacional de Habitação / Ministério do Desenvolvimento Regional.

APÊNDICES

APÊNDICE 1 - QUESTIONÁRIO APLICADO AOS MORADORES DO BAIRRO BOMSUCESSO

1 -Quanto tempo você mora no Bairro Bonsucesso ?

(   ) 01 a 05 anos (   ) 06 a 10 anos (   ) 10 anos ou mais

2- Quantas pessoas residem na moradia ?

(   ) 01 a 03 pessoas (   ) 04 a 06 pessoas (   ) 06 pessoas ou mais

3 – Sua moradia foi construída utilizando, principalmente qual dos materiais abaixo?

(   ) Alvenaria (   ) Madeira (   ) Barro (   ) outros materiais

4 - A comunidade possui associação de moradores, para representar a comunidade local?

(   ) Sim (   ) Não

5 O serviço de energia elétrica é fornecido pela concessionaria de serviço público ?

(   ) Sim (   ) Não

6- O serviço de abastecimento de agua é fornecido pela concessionaria de serviços público ?

(   ) Sim (   ) Não

7 A prefeitura disponibiliza o recolhimento do lixo urbano semanalmente no bairro ?

(   ) Sim (   ) Não

8 – Na área da educação, marque abaixo os serviços oferecidos pelo poder público:

(   ) Escola (   ) Creche (   ) Biblioteca

(   ) nenhuma das opções

9 Na área da saúde e lazer marque abaixo os serviços oferecidos pelo poder público:

(   ) Posto de saúde (   ) Praça (   ) Ginásio

(   ) Academia ao ar livre (   ) Nenhuma das opções

10 – Houve algum serviço de infraestrutura executado pelo município nos últimos 03 anos como:

( ) abertura de vias ( ) drenagem ( ) limpeza urbana

( ) calçamento das vias ( ) rede de esgoto

11 - Houve visita do poder público propondo regularização fundiária da área urbana ?

( ) Prefeitura Municipal ( ) Câmara de Vereadores

( ) Poder Judiciário ( ) Ministério Público

12 - Você possui algum documento de titularidade e posse do seu imóvel urbano ?

( ) Sim ( ) não

13 - Houve visita do poder público propondo regularização fundiária da área urbana elencados abaixo ?

( ) Prefeitura Municipal ( ) Câmara de Vereadores ( ) Poder Judiciário

( ) Ministério Público ( ) nenhuma das alterantivas

APÊNDICE 2

Prezado(a) Sou Marcos Silvestre da Silva Borges aluno da Universidade Estadual do Maranhão – UEMA do Curso de Licenciatura em Geografia do 08º ano. Estou realizando o Trabalho de Conclusão de Curso – TCC (Pesquisa Acadêmica) e para realizar o presente trabalho necessito das informações elencadas abaixo:

Ressalto que as informações são de interesse público e servem para subsidiar a pesquisa acadêmica e portanto necessito das respostas o mais breve possível.

01 – O município de Coelho Neto-MA tem Plano Diretor vigente, conforme Lei º LEI No 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.?

02 – O Município de Coelho Neto-MA tem algum projeto de Regularização Fundiária Urbana (REURB), para o Bairro Bomsucesso ?

03 – O Bairro Bomsucesso foi criado, através de um loteamento da empresa Itajubara S/A Açúcar e Álcool ?

04 – O Bairro Bomsucesso é uma invasão urbana total ou parcial. Já que parte da área urbana foi comercializada pela Empresa Itajubara S/A Açúcar e Álcool ?

05 – Há algum processo judicial (litigio) entre o Município de Coelho Neto-MA e a empresa Itajubara S/A Açúcar e Álcool envolvendo o Bairro Bomsucesso sua área urbana ?

06 – Quantas casas há no Bairro Bomsucesso ?

07 – A empresa Itajubara S/ A Açúcar e Álcool possui quantos por cento (percentual) da área urbana e rural (total da área do município) do município de Coelho Neto-MA ?

08 O poder público realizar o recolhimento do lixo semanalmente no local

09 – Na área da educação, quais são os serviços oferecidos pelo poder publico ?
( ) Escola ( ) Creche ( ) Biblioteca
( ) nenhuma das opções

10 Na área da saúde e lazer marque abaixo os serviços oferecidos pelo poder público:

( ) Posto de saúde ( ) Praça ( ) Ginásio

( ) Academia ao ar livre ( ) Nenhuma das opções

11 – Existem algum projeto urbanístico para o Bairro Bomsucesso ?

( ) Sim ( ) Não

12 - O poder legislativo municipal, o Poder Judiciário e o Ministério Público já foram acionados quanto a necessidade de regularização fundiária do Bairro Bomsucesso?

( ) Sim ( ) Não

Solicitação protocolocada via site da Prefeitura Municipal de Coelho Neto-MA. Endereço eletrônico: http://transparencia.coelhoneto.ma.gov.br/sistemadeinformacao/ouvidoria/ouvidoria e gerado protoloco nº YSQ03002 de 13 de junho de 2021. Acompanhamento realizado via serviço ofertado pelo aplicativo What App nº (98) 3473-1239, da Prefeitura Municipal de Coelho Neto-MA.

PREFEITURA Coelho Neto AMOR AO TRABALHO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Memorando 061/2021/PGM

Coelho Neto (MA), 29 de julho de 2021.

A Sua Senhoria o Senhor
ANTÔNIO FRANCISCO LOPES
Ouvidor Geral Municipal
Nesta

Assunto: Resposta a solicitação do Sr. Marcos Silvestre da Silva

Prezado Senhor,

Cumprimento-o cordialmente, ao tempo em que, encaminho resposta a solicitação realizada pelo estudante do Curso de Licenciatura em Geografia da Universidade Estadual do Maranhão (UEMA) Sr. Marcos Silvestre da Silva sobre a Regularização Fundiária do Município de Coelho Neto, para embasar seu Trabalho de Conclusão de Curso nos termos que seguem, de acordo com a ordem do questionário anexo.

1) Sim. O Plano Diretor do Município de Coelho Neto foi instituído pela Lei nº 520/2006, e encontra-se vigente pois de acordo com o artigo 40, § 3º da Lei nº 10.257/2001 o plano diretor deve ser revisto, **pelo menos**, a cada dez anos, ou seja, não obrigatoriamente e sim prevê uma revisão. Ressaltamos, que esta revisão poderá ocorrer a qualquer tempo tendo em vista já decorrido o prazo mínimo de 10 anos, e com base no artigo 64 da Lei nº 520/2006 o Plano poderá ser revisto a cada 05 anos ou sempre que ocorrerem mudanças significativas.

2) Sim. O Município de Coelho Neto possui um projeto de Regularização Fundiária Urbana, este que foi instituído pela Lei nº 738/2019 e posteriormente regulamentado pelo Decreto nº 28/2021 o qual abrange todo o território do município, contemplando o bairro Bonsucesso.

3) Não, o bairro Bonsucesso foi uma área invadida por munícipes e que será regularizada através da Regularização Fundiária Urbana.

4) O bairro Bonsucesso é uma invasão total.

Praça Getúlio Vargas, s/n, Centro - Fone: (098) 3473-1559 - CNPJ: 05.281.738/0001-98
CEP: 65.620-000 – Coelho Neto – MA

5) Não, existe uma ação judicial do Município de Coelho Neto em face dos invasores a época em que ocorreu a invasão, mas já fora pedido a desistência da ação por parte do município.

6) Em torno de 500 moradias.

7) Não dispomos desta informação.

8) Não obtivemos compreensão de qual seria a pergunta.

9) Não obtivemos compreensão de qual seria a pergunta.

10) Não obtivemos compreensão de qual seria a pergunta.

11) Sim.

12) Não.

Sem mais para oportunidade, renovamos votos de elevada estima e distinta consideração, colocando-nos, ao vosso inteiro dispor a quaisquer esclarecimentos.

Cordialmente,

RAYMONYCE DOS REIS COELHO
Assinado de forma digital por RAYMONYCE DOS REIS COELHO
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB, ou=18732686000170, ou=Assinatura Tipo A3, ou=ADVOGADO, cn=RAYMONYCE DOS REIS COELHO
Dados: 2021.07.29 16:47:17 -03'00'

Raymonyce dos Reis Coelho
OAB/MA 22.953-A
Portaria nº 022/2021
Procuradora Geral do Município

HABITAÇÃO E URBANISMO:

A QUESTÃO FUNDIÁRIA URBANA

no Bairro Bomsucesso no Município de Coelho Neto-MA

www.atenaeditora.com.br
contato@atenaeditora.com.br
@atenaeditora
www.facebook.com/atenaeditora.com.br

Atena Editora
Ano 2023

HABITAÇÃO E URBANISMO:

A QUESTÃO FUNDIÁRIA URBANA

no Bairro Bomsucesso no Município de Coelho Neto-MA

www.atenaeditora.com.br

contato@atenaeditora.com.br

@atenaeditora

www.facebook.com/atenaeditora.com.br

Atena Editora

Ano 2023